

GE_GERICHTE A/871/2011 vom 6. Dezember 2011

GE Cour de justice, 2011-12-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_871_2011

FR: GE_GERICHTE A/871/2011 du 6 décembre 2011

IT: GE_GERICHTE A/871/2011 del 6 dicembre 2011

Regeste

; EXPLOITANT ; DROIT FONCIER RURAL ; AGRICULTEUR ; AUTORISATION OU APPROBATION(EN GÉNÉRAL) ; AUTORISATION DÉROGATOIRE(EN GÉNÉRAL) ; ACQUISITION DE LA PROPRIÉTÉ ; QUALITÉ PERSONNELLE | Autorisation d'acquérir une part de parcelle soumise à la LDFR refusée à une personne morale, son but n'était pas agricole et l'administrateur unique de la société, médecin, ne revêtant pas à titre personnel la qualité d'exploitant. Autorisation exceptionnelle également refusée en raison de l'inexistence de justes motifs. | LPA.71 ; LDFR.63 ; LDTR.64

Erwägungen

E. 1

International Mental Health S.A. (ci-après : IMH S.A.) de siège à Ovronnaz en Valais est une société anonyme qui a pour but principal les activités dans la recherche, l'enseignement et les soins pour les maladies mentales, en collaboration avec l'International Scientific Research Assistance (Denver-Colorado). Suite à l'adoption de nouveaux statuts le 4 décembre 2010, le but de la société est devenu « la promotion de la santé mentale en développant des activités à but thérapeutique direct, des activités sans but thérapeutique direct et des activités d'évaluation, le tout par du personnel spécialisé. Dans ce sens, la société peut acquérir des terrains agricoles aux fins d'exploitation en impliquant ponctuellement des personnes porteuses d'une souffrance psychique ». La modification du but social a été inscrite au registre du commerce le 23 décembre 2010 et a été publiée dans la Feuille officielle suisse du commerce (ci-après : FOSC) le 29 décembre 2010.

E. 2

L'administrateur unique d'IMH S.A. est le Docteur Cristian Damsa, psychiatre et psychothérapeute FMH, qui exploite un cabinet médical à Coppet, 6, route de Founex, et donne des consultations à Genève au centre médical Carteret, 6, rue Carteret.

E. 3

Messieurs Georges André (ci-après : Georges), Roger Jean (ci-après : Roger) et Jean-Paul Ryser (ci-après : les conjoints Ryser) étaient tous trois propriétaires, pour un tiers chacun, de la parcelle n° 1013, d'une surface totale de 8'850 m², sise en zone agricole, sur la commune de Meinier, au lieu-dit « Covéry ».

E. 4

Ils étaient tous trois également propriétaires pour un tiers chacun de la parcelle n° 1884, d'une surface totale de 1'846 m², située en zone bois et forêts, sur la commune de Presinge au lieu-dit « La Renfile ».

E. 5

En date du 1^{er} décembre 2010, s'est tenue à la salle des ventes de l'office des poursuites de la République et canton de Genève une vente aux enchères immobilière portant sur un tiers de la parcelle n° 1013, située en zone agricole sur la commune de Meinier. Il s'agissait de la part de copropriété de M. Jean-Paul Ryser. La part n° 1013-2 de la parcelle n° 1013 a été adjugée à IMH S.A. au prix de CHF 19'400.-. Un acompte de CHF 2'900.- a été versé le jour de la vente.

E. 6

A la même date, la part n° 1884-2 de la parcelle n° 1884, également propriété de M. Jean-Paul Ryser, a été adjugée à IMH S.A. au prix de CHF 2'000.-.

E. 7

Par pli du 3 décembre 2010, l'office des poursuites a indiqué à la commission foncière agricole (ci-après : CFA) que les parts de copropriété nos 1013-2 et 1884-2 notamment faisaient partie de l'entreprise agricole des conjoints Ryser. En effet, toutes les parcelles de base faisaient l'objet d'une mention de taxation à la valeur de rendement, cet élément confirmant que ces parcelles faisaient partie d'une entreprise agricole (art. 2 al. 3 et 3 al. 1 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 - LDFR - RS 211.412.11). Selon les conditions de la vente aux enchères, l'acheteuse des parts de copropriété mentionnées disposait d'un délai de dix jours pour saisir la CFA d'une requête en autorisation d'acquérir.

E. 8

Par courrier du 6 décembre 2010, MM. Georges et Roger Ryser ont informé la CFA qu'ils s'opposaient à la délivrance d'une autorisation d'acquérir à IMH S.A. En effet, cette société avait pour but des activités dans la recherche, l'enseignement et les soins pour les maladies mentales. N'ayant aucun but agricole, elle ne pouvait acquérir ces parts de parcelles.

E. 9

Le 10 décembre 2010, IMH S.A. a déposé auprès de la CFA deux demandes d'autorisation d'acquérir portant sur les parts de copropriété précitées. Son but consistait à promouvoir la santé mentale de façon durable et à diminuer les hospitalisations psychiatriques en favorisant l'intégration dans la vie sociale et professionnelle des personnes porteuses d'une souffrance psychique. Elle se proposait d'atteindre ce but en offrant des traitements fondés sur des thérapies sociales visant la réintégration des personnes en souffrance. Celle-ci était atteinte d'abord par la favorisation de contacts sociaux non compétitifs pour permettre aux personnes concernées de reprendre confiance dans leurs capacités professionnelles et relationnelles, puis par l'aide apportée à les réinsérer dans la vie active et à rechercher un emploi en milieu non protégé. Ce type de traitement intégré consistait en un travail multidisciplinaire impliquant divers intervenants, en particulier des psychiatres, des psychologues, des ergothérapeutes, des art-thérapeutes, des agriculteurs et des artistes peintres notamment. a. Ce but s'inscrivait dans le cadre des activités destinées à l'exploitation agricole ou horticole puisque IMH S.A. s'était donnée pour mission d'offrir aux personnes porteuses d'une souffrance psychique des activités horticoles à but thérapeutique. Elle entendait ainsi exploiter sur la parcelle n° 1013 une activité médico-agricole. Elle se proposait d'offrir à ses patients l'occasion de les accompagner activement aux côtés d'un agriculteur, d'un horticulteur ou d'un paysagiste dans les activités et travaux agricoles classiques. Pour l'instant, la parcelle concernée, propriété pour les deux tiers restants de MM. Georges et Roger Ryser, ne comportait aucune culture ni

plantation. Il s'agissait d'un champ dans lequel pâturait un cheval. b. Ce but était également compatible avec la nature forestière de la parcelle n° 1884 puisqu'IMH S.A. entendait offrir à ses patients l'occasion d'exercer des activités en plein air tout en leur donnant des buts précis tels que la récolte de champignons, la cueillette de fruits sauvages ou le ramassage du bois. En l'état, cette parcelle, également propriété pour les deux tiers restants de MM. Georges et Roger Ryser, n'était pas exploitée. En conclusion, l'autorisation d'acquérir les parts des parcelles devait lui être accordée.

E. 10

Par ordonnance préparatoire du 14 décembre 2010, la CFA a imparti à IMH S.A. un délai au 14 janvier 2011 pour compléter ses écritures dans le cadre de la requête en autorisation d'acquérir la part 1013-2 de la parcelle n° 1013.

E. 11

IMH S.A. a répondu le 14 janvier 2011. Elle a réitéré ses explications. Pour parvenir à réaliser son but, elle souhaitait créer des ateliers médico-agricoles afin de conférer à chaque patient la possibilité et les moyens de se familiariser avec le monde agricole mais également avec le monde animal dans le contexte de travaux agricoles, assisté d'une équipe multidisciplinaire composée d'un psychiatre répondant, de psychologues, de thérapeutes, d'un agriculteur, d'un paysagiste ainsi que d'un éleveur de chevaux. Elle devait pouvoir disposer d'un site propice à de telles activités. C'était précisément pour bénéficier d'un emplacement propre à la culture du sol et permettant de contenir des animaux qu'IMH S.A. s'était portée acquéreur de la part de parcelle située sur la commune de Meinier. Cette initiative avait été approuvée par les autres copropriétaires de la parcelle, MM. Georges et Roger Ryser. Enfin, l'approche thérapeutique exposée avait déjà été mise en pratique en Suisse, notamment par la Fondation Trajets, institution sociale genevoise reconnue par l'Office fédéral des assurances sociales, destinée en premier lieu notamment aux personnes qui étaient au bénéfice d'une rente de l'assurance-invalidité (ci-après : AI) en raison de problèmes psychiques. IMH S.A., en revanche, s'adressait aux personnes dont les maladies et les souffrances psychiques n'étaient pas reconnues par l'AI et pour lesquelles l'accès à ce type de thérapie était fortement entravé, faute de moyens financiers. La société ne poursuivait aucun but économique.

E. 12

Par décision du 15 février 2011, la CFA a ordonné la jonction des deux requêtes formées par IMH S.A. ainsi que d'une troisième visant la parcelle n° 2248 sise sur la commune de Presinge et qui ne fait pas l'objet du présent litige. Elle a admis « l'intervention » de MM. Georges et Roger Ryser. Les parcelles n° 1884 et 2248 n'étaient pas assujetties à la LDFR. La requête en autorisation d'acquérir la part de la parcelle n° 1013-2 a été rejetée. Selon les renseignements communiqués à la CFA par la direction générale de l'agriculture le 1^{er} février 2011, les consorts Ryser ne détenaient pas une entreprise agricole au sens de l'art. 8 LDFR, de sorte que les parcelles dont la superficie était inférieure à 2500 m² n'étaient pas assujetties à la LDFR (art. 2 al. 3 LDFR). Il en allait de même des forêts qui ne faisaient pas partie d'une entreprise agricole (art. 2 al. 2b LDFR). Ni la parcelle n° 2248 ni la parcelle n° 1884 n'étaient assujetties à la LDFR, la première étant sise en zone agricole mais ne mesurant que 29 m² et la seconde étant sise en zone de bois et forêts. Seule la parcelle n° 1013 était assujettie à la LDFR. L'autorisation d'acquérir la part n° 1013-2 ne pouvait être accordée à IMH S.A. En effet, la parcelle concernée était située à Genève alors

que la société avait son siège en Valais. Le but de la société n'était pas agricole. Enfin, la ratio legis de la LDFR était d'encourager la propriété foncière rurale et en particulier de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive, orientée vers une exploitation durable du sol. La motivation de l'acquisition d'IMH S.A. n'était pas conforme au but de protection de la LDFR.

E. 13

Par acte du 24 mars 2011, IMH S.A. a recouru auprès de la chambre administrative de la Cour de justice (ci-après : la chambre administrative) contre la décision précitée. Elle a conclu à son annulation en tant qu'elle avait rejeté la requête en autorisation d'acquérir la parcelle n° 1013-2. L'autorisation d'acquérir devait lui être accordée. La CFA avait violé son droit d'être entendue. En effet, elle avait omis de lui faire part de l'intervention de MM. Ryser, que la recourante n'avait apprise que lors de la notification de la décision querellée. Elle avait ainsi été empêchée de se déterminer sur les allégations de ceux-ci, copropriétaires et enchérisseurs des parcelles en cause. L'art. 64 LDFR laissant par ailleurs une grande liberté d'appréciation à la CFA et la chambre administrative ne revoyant pas l'opportunité de la décision, cette violation ne pouvait être réparée. La décision ne comportait pas de motivation quant aux raisons pour lesquelles l'autorisation d'acquérir avait été refusée. Le fait que son siège ne se trouvait pas dans le canton de Genève n'était pas un motif valable pour lui dénier l'autorisation d'acquérir. Son but principal tendait à la promotion de la santé mentale en développant des activités à but thérapeutique direct. A cette fin, elle avait adopté dans ses statuts la possibilité d'acquérir des terrains agricoles pour les exploiter conformément à leur destination. Si son but social n'était pas agricole, les moyens qu'elle se donnait pour atteindre celui-ci avaient un caractère agricole, puisque l'exploitation des terres servait de thérapie pour guérir ses patients. Il n'avait été tenu aucun compte de cet aspect dans la décision de la CFA.

E. 14

Le 5 avril 2011, cette dernière a transmis son dossier.

E. 15

MM. Georges et Roger Ryser ont fait part de leurs observations par pli du 12 avril 2011. IMH S.A. ne pouvait disposer seule des parcelles n os 1013 et 1884 puisqu'eux-mêmes en étaient restés copropriétaires à raison de deux tiers. La recourante ne pourrait donc pas installer sur ces parcelles d'atelier médico-agricole car ils n'en voulaient pas. Ces parcelles étaient inconstructibles. Par ailleurs, sur celles-ci il n'y avait pas d'animaux avec lesquels les patients puissent se familiariser. Eux-mêmes n'avaient jamais trouvé de champignons sur ces parcelles et toute autre cueillette y était aléatoire. Pour le surplus, aucune activité maraîchère n'y était praticable au vu du manque d'eau et de la qualité de la terre. Enfin, ces parcelles étaient affermées. La recourante ne pouvant concrètement pas atteindre les buts qu'elle s'était fixés, elle n'avait aucun intérêt à acquérir les droits d'un tiers sur ces terrains. Cette opération était mal ciblée.

E. 16

La CFA s'est déterminée le 5 mai 2011. Elle n'avait pas communiqué la prise de position de MM. Georges et Roger Ryser à IMH S.A., mais cette dernière avait eu l'occasion de s'exprimer à deux reprises. La CFA avait pris note de l'opposition de MM. Ryser mais cet élément n'avait pas eu d'incidence sur sa décision, celle-ci étant fondée sur le fait que la recourante ne remplissait manifestement pas les conditions de la LDFR pour obtenir

l'autorisation d'acquérir. La motivation de l'acquisition n'était pas conforme au but de protection de la loi. IMH S.A. n'était pas un exploitant à titre personnel. En effet, pour qu'une personne morale soit qualifiée d'exploitante à titre personnel, il fallait que la majorité de ses actionnaires le soit, que la majorité de ses actifs soit agricole, que son but soit essentiellement agricole et que son administrateur soit exploitant à titre personnel, à savoir qu'il dispose des aptitudes professionnelles, personnelles, morales et physiques nécessaires à l'exploitation du bien et ceci au moment du dépôt de la requête. IMH S.A. ne remplissait pas les conditions de l'art. 63 LDFR, ni celles de l'art. 64 al. 1 let. c et d LDFR, l'acquisition n'étant faite ni en vue d'exploiter des ressources du sol, ni pour protéger la nature et le paysage.

E. 17

La recourante a répliqué le 15 juin 2011. Elle a repris en substance l'argumentation développée précédemment. Il y sera fait référence ci-après dans la mesure utile.

E. 18

La CFA a dupliqué le 25 juillet 2011. Le but de la LDFR n'était pas seulement de tendre vers une exploitation durable du sol mais, en particulier, de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population paysanne forte et d'une agriculture productive et de renforcer la position de l'exploitant à titre personnel.

E. 19

Par pli du 2 août 2011, le juge délégué a informé les parties que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1. Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10). 2. Le recours porte exclusivement sur le refus de la CFA d'autoriser IMH S.A. à acquérir la parcelle n° 1013-2, les parcelles n os 1884 et 2248 n'étant pas soumises à la LDFR. 3. Dans la décision querellée, la CFA a admis « l'intervention » de MM. Georges et Roger Ryser. Or, selon une jurisprudence constante, la demande d'intervention n'existe pas en procédure administrative genevoise, aucune disposition de la LPA ne la prévoyant (ATA/306/2008 du 10 juin 2008 ; ACOM/32/2005 du 27 avril 2005 ; ATA/571/2002 du 24 septembre 2002) ; une telle requête vaut toutefois demande d'appel en cause au sens de l'art. 71 LPA, de sorte que MM. Georges et Roger Ryser seront considérés comme appelés en cause, ce qui leur confère tous les droits de partie (ATA/424/2008 du 26 août 2008 ; ATA/265/2008 du 27 mai 2008 ; ATA/41/2008 du 5 février 2008 ; ATA/804/2005 du 28 novembre 2005). 4. La recourante soutient que la CFA a violé son droit d'être entendue. La décision entreprise n'est pas suffisamment motivée et la CFA ne l'a pas informée de la participation de MM. Georges et Roger Ryser à la procédure, l'empêchant ainsi de se déterminer sur le courrier de ces derniers. a. Le droit d'être entendu est une garantie de nature formelle (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.256/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2a et les arrêts cités ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004). Sa portée est déterminée en premier lieu par le droit cantonal (art. 41 ss LPA) et le droit administratif spécial (Arrêt du Tribunal Fédéral 1P.742/1999 du 15 février 2000 consid. 3a ; ATF 124 I 49 consid. 3a p. 51, et les arrêts cités ; Arrêt du Tribunal fédéral du 12 novembre 1998 publié in RDAF 1999 II 97 consid. 5a p. 103). Si la protection prévue par ces lois est insuffisante, ce sont les règles minimales déduites de la Constitution fédérale (Cst. – RS 101) qui s'appliquent (Arrêts du Tribunal fédéral 2P.256/2001 du 24 janvier 2002 consid. 2b ; 1P.545/2000 du 14 décembre 2000

consid. 2a, et les arrêts cités ; B. BOVAY, Procédure administrative, Berne 2000, p. 198). Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend le droit pour les parties de faire valoir leur point de vue avant qu'une décision ne soit prise, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.77/2003 du 9 juillet 2003 consid. 2.1, et les arrêts cités ; ATA/172/2004 du 2 mars 2004, et les arrêts cités). Le droit d'être entendu stricto sensu n'implique pas une audition personnelle de l'intéressé, celui-ci devant simplement disposer d'une occasion de se déterminer sur les éléments propres à influencer sur l'issue de la cause (art. 41 LPA ; Arrêt du Tribunal fédéral 1P.651/2002 du 10 février 2002 consid. 4.3, et les arrêts cités). La jurisprudence en matière de droits constitutionnels du Tribunal fédéral a également déduit du droit d'être entendu le droit d'obtenir une décision motivée. L'autorité n'est toutefois pas tenue de prendre position sur tous les moyens des parties ; elle peut se limiter aux questions décisives. Il suffit, de ce point de vue, que les parties puissent se rendre compte de la portée de la décision prise à leur égard et, le cas échéant, recourir contre elle en connaissance de cause (Arrêts du Tribunal fédéral 1P.729/2003 du 25 mars 2004 consid. 2 ; 1P.531/2002 du 27 mars 2003 consid. 2.1, et les arrêts cités ; ATA/560/2000 du 14 septembre 2000). Une décision entreprise pour violation du droit d'être entendu n'est pas nulle, mais annulable (Arrêt du Tribunal Fédéral 2P.207/2001 du 12 novembre 2001 consid. 5a, et les arrêts cités). Toutefois, la violation du droit d'être entendu est réparable devant l'instance de recours si celle-ci jouit du même pouvoir d'examen des questions litigieuses que l'autorité intimée et si l'examen de ces questions ne relève pas de l'opportunité, car l'autorité de recours ne peut alors substituer son pouvoir d'examen à celui de l'autorité de première instance (Arrêt du Tribunal fédéral 2P.30/2003 du 2 juin 2003 consid. 2.4, et les arrêts cités ; ATA/703/2002 du 19 novembre 2002 ; ATA/609/2001 du 2 octobre 2001 ; ATA M. du 12 septembre 1990 ; en droit genevois : cf. art. 61 al. 2 LPA ; P. MOOR, Droit administratif : les actes administratifs et leur contrôle, vol. II, Berne 1991, ch. 2.2.7.4. p. 190). En outre, la possibilité de recourir doit être propre à effacer les conséquences de cette violation. Autrement dit, la partie lésée doit avoir le loisir de faire valoir ses arguments en cours de procédure contentieuse aussi efficacement qu'elle aurait dû pouvoir le faire avant le prononcé de la décision litigieuse (ACE A. Porta & Cie du 18 décembre 1991 consid. 4 et 6a in SJ 1992 p. 528). b. La chambre de céans a déjà reconnu, dans le cadre de l'acquisition d'une parcelle soumise à la LDFR par la voie de la réalisation forcée, qu'elle disposait du même pouvoir d'examen que la CFA (ATA/123/2005 du 8 mars 2005 consid. 3b). c. En omettant de communiquer à la recourante la détermination de MM. Ryser, de sorte que celle-là n'a pas pu se prononcer sur les éléments soulevés par ces derniers devant la CFA, l'autorité intimée a clairement violé le droit d'être entendue d'IMH S.A. Cependant, une telle violation a été réparée devant la chambre de céans, cette dernière disposant du même pouvoir d'examen que l'autorité intimée, et la recourante ayant pu prendre connaissance de la position de MM. Ryser et se déterminer valablement à son sujet. d. Pour le surplus, l'autorité intimée a justifié sa décision tant en fait qu'en droit de manière suffisamment explicite pour que la recourante puisse la comprendre et recourir en toute connaissance de cause. La décision entreprise est viciée formellement, mais ce vice a été réparé devant la chambre de céans. Ce grief sera donc écarté. 5. La LDFR a pour but d'encourager la propriété foncière rurale et, en particulier, de maintenir des entreprises familiales comme fondement d'une population rurale forte et d'une agriculture productive orientée vers une exploitation durable du sol

(art. 1 let. f LDFR ; Y. DONZALLAZ, *Pratique et jurisprudence du droit foncier rural 1994-1998*, p. 192, n° 497, et les références citées). 6. L'acquisition d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est soumise à autorisation (art. 61 al. 1 LDFR). En cas d'acquisition d'un immeuble agricole par la voie de la réalisation forcée, l'adjudicataire devra demander l'autorisation d'acquérir ledit immeuble dans les dix jours qui suivent l'adjudication (art. 67 al. 1 LDFR), étant précisé que cette autorisation est toujours traitée postérieurement à l'adjudication dans le cadre de la procédure d'autorisation de l'art. 64 LDFR (ATF 123 III 406 ; ATA/784/2001 du 27 novembre 2001). En l'espèce, la recourante a requis l'autorisation d'acquérir la parcelle n° 1013-2 dans le délai prévu à cet effet. 7. L'autorisation est accordée s'il n'existe aucun motif de refus (art. 61 al. 2 LDFR). Le fait pour l'acquéreur de ne pas être exploitant à titre personnel constitue l'un de ces motifs (art. 63 al. 1 let. a LDFR). 8. L'art. 9 LDFR définit les notions d'exploitant à titre personnel (al. 1) et de capacité d'exploiter à titre personnel (al. 2). Selon cette disposition, est exploitant à titre personnel quiconque cultive lui-même les terres agricoles et, s'il s'agit d'une entreprise agricole, dirige personnellement celle-ci (al. 1) ; est capable d'exploiter à titre personnel quiconque a les aptitudes usuellement requises dans l'agriculture de notre pays pour cultiver lui-même les terres agricoles et diriger personnellement une entreprise agricole (al. 2). a. Pour répondre à la notion d'exploitant à titre personnel, le requérant doit remplir les conditions posées par les deux alinéas de l'art. 9 LDFR (ATA/192/2006 du 4 avril 2006 confirmé par Arrêt du Tribunal fédéral 5A.17/2006 du 21 décembre 2006 ; ATA/30/2006 du 24 janvier 2006 ; ATA/450/2005 du 21 juin 2005 ; E. HOFER, in *Le droit foncier rural, Commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991*, Brugg 1998, n. 8 in fine . ad art. 9 LDFR ; P. RICHLI, *Landwirtschaftliches Gewerbe und Selbstbewirtschaftung, zwei zentrale Begriffe des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht*, PJA 1993 1063, p. 1067 in fine). La qualité d'exploitant exige l'exécution personnelle, dans une mesure substantielle, des travaux inhérents à une exploitation agricole, en plus de la direction de l'entreprise (ATF 115 II 181 consid. 2a ; 107 II 30 consid. 2 p. 33 ; 94 II 254 consid. 3b p. 259 ; E. HOFER, op. cit. , n. 17 ad art. 9 LDFR), même si tous les travaux ne doivent pas être effectués personnellement par l'exploitant (Y. DONZALLAZ, *Traité de droit agraire suisse : droit public et droit privé*, tome 2, Berne 2006 p. 579 n° 3207). b. Néanmoins, selon la doctrine et la jurisprudence, les personnes morales peuvent aussi, à des conditions restrictives, entrer en considération en tant qu'exploitant à titre personnel au sens de l'art. 9 al. 1 LDFR. La condition étant que les personnes qui sont membres ou associées de la personne morale et qui disposent d'une participation majoritaire, remplissent les conditions de l'exploitation à titre personnel ou au moins que la majorité des associés collaborent à l'exploitation. Ils doivent également avoir la capacité de diriger concrètement l'administration courante de la société en disposant des pouvoirs de représentation que confèrent sa participation nécessaire au conseil d'administration de la société (ATF 115 II 181 , consid 2b ; Y. DONZALLAZ, op.cit. , p. 632 ; E. HOFER, op. cit. , p. 215 ; P. TERCIER, *La jurisprudence récente et les grandes nouveautés*, in *Journée suisses du droit de la construction*, Fribourg 2005, p. 276). Il est par contre certain que l'absence de finalité agricole dans les statuts de la société suffit, de manière rédhibitoire, à refuser l'autorisation (Y. DONZALLAZ, op.cit. , p. 631, et les références citées). In casu , il est indéniable qu'au moment de la vente aux enchères, intervenue le 1 er décembre 2010, les statuts de la recourante ne comportaient aucune finalité agricole, son but consistant dans la recherche, l'enseignement et les soins pour les maladies mentales. Certes, de nouveaux statuts modifiant le but de la société ont été adoptés

le 4 décembre de la même année. Cependant, bien qu'ils mentionnent l'acquisition de terrains agricoles aux fins d'exploitation, la société reste vouée à la promotion de la santé mentale en développant des activités à but thérapeutique, l'achat des terrains n'étant qu'un corollaire de son but premier, soit les soins aux personnes atteintes d'un trouble psychique. La recourante n'a ainsi pas un but agricole conforme à la LDFR qui vise le maintien des entreprises familiales pour assurer une population rurale forte. De plus, l'administrateur unique de la société, médecin, ne revêt pas la qualité d'exploitant à titre personnel. La CFA ne pouvait que dénier à la recourante la qualité d'exploitante à titre personnel. 9.

L'autorisation doit en principe être refusée lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). Elle est néanmoins accordée si ce dernier prouve l'existence d'un juste motif au sens de l'art. 64 al. 1 LDFR. Pour la doctrine, lorsque cette clause générale est invoquée dans un cas particulier, il faut, compte tenu de l'ensemble des circonstances, procéder à une pesée des intérêts entre ceux des parties au contrat à la réalisation de l'acquisition par quelqu'un qui n'exploite pas à titre personnel d'une part, et l'intérêt public à la sauvegarde du principe de l'exploitation à titre personnel dans le cas concret, d'autre part. Si l'intérêt privé est prédominant, l'autorisation exceptionnelle doit être accordée ; dans le cas contraire, elle doit être refusée (C. BÄNDLI / B. STALDER, *Le droit foncier rural*, commentaire de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991, Brugg 1998, ad art. 64 p. 618/619 ch. 4). La doctrine précise que l'exploitation à titre personnel n'est pas une condition absolue d'obtention de l'autorisation. Il est donc possible, pour des motifs importants, de se faire délivrer une autorisation d'acquiescer en dépit de l'absence d'une telle condition (Y. DONZALLAZ, op. cit. 1994-1998 ad. art. 64 p. 163 n° 576). Et cet auteur de poursuivre : « toutefois, l'autorité ne saurait, par une pratique extensive de la clause dérogatoire, vider la norme générale de son sens. A l'inverse, elle ne saurait poser des conditions excessives pour faire application de la clause dérogatoire. Si les justes motifs existent, l'administré a droit à la délivrance de l'autorisation exceptionnelle » (Y. DONZALLAZ, op. cit. 1994-1998 p. 163 n° 577). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'art. 64 al. 1 let. a à g LDFR contient, d'une part, un catalogue non exhaustif d'exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel et, d'autre part, une clause générale de « juste motif » fondant l'octroi d'une autorisation. La procédure d'autorisation doit faciliter à l'exploitant à titre personnel l'acquisition des immeubles agricoles, le législateur admettant toutefois des exceptions lorsque celles-là sont justifiées (ATF 133 III 562 consid. 4.4.1). Il a cependant posé le principe selon lequel le but de politique agricole de la LDFR n'est pas simplement de maintenir le statu quo, mais de renforcer la position des exploitants à titre personnel et de privilégier l'attribution des immeubles à de tels exploitants lors de chaque transfert de propriété de ceux-ci, c'est-à-dire de réellement promouvoir le principe de l'exploitation à titre personnel (consid. 3b in initio).

Conformément à l'art. 64 al. 1 LDFR, seul celui qui peut démontrer matériellement un juste motif à se voir attribuer des terres agricoles alors qu'il n'est pas exploitant à titre personnel peut ainsi obtenir une dérogation (ATF 133 III 562 consid. 4.4.2 ; ATA/177/2009 du 7 avril 2009). La recourante invoque le fait qu'elle ne va pas soustraire la part n° 1013-2 de la parcelle n° 1013 à l'agriculture puisqu'elle entend y développer une activité agricole et qu'actuellement celle-là n'est pas cultivée. Les motivations de la recourante sont louables, mais dans l'analyse du juste motif on ne peut faire abstraction des circonstances concrètes du cas d'espèce. N'étant que copropriétaire d'une part de la parcelle n° 1013, elle ne pourra la cultiver qu'avec l'accord des consorts Ryser, qui sont opposés à son projet. Dans ces circonstances, l'exploitation prévue par la recourante se révélera irréalisable. En

conséquence, aucun juste motif ne peut être retenu au sens de l'art. 64 LDFR. 10.
Entièrement mal fondé, le recours sera rejeté et la décision de la CFA confirmée. Un
émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante, (art. 87 LPA).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte
Originaltext. Quellen-URL siehe oben.